



# LÖW·REITER & PARTNER

IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL



EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT: WO NATUR AUF LUXUS TRIFFT

*Sensationelles Grundstück mit durchdachter Bauplanung  
und vielseitiger Nutzung*



LÖW-REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an dieser wahrlich einzigartigen Liegenschaft in Kitzbühel!

Das alte Bauernhaus thront auf einem schönen Hochplateau, bereit zu neuem Leben erweckt zu werden. Ein genehmigtes Bauprojekt, welches Luxus und Naturverbundenheit miteinander vereint, liegt bereits vor.

Überzeugen Sie sich selbst! Gerne zeige ich Ihnen dieses Juwel direkt vor Ort.

Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung.

Mit den besten Grüßen,

Mag. Andrea J. Löw





LÖW-REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

## EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT GRUNDSTÜCK IN TOPLAGE VON KITZBÜHEL

---

### I. AUF EINEN BLICK

Ried Zephirau 31 - 6370 Kitzbühel

*„Raum für Stille. Platz für Größe.“*

#### *Short Facts*

Grundstücksfläche ca. 2.775 m<sup>2</sup>  
Bestand Altbestand ursprünglich aus dem Jahr 1964

Baugenehmigung für folgende Bebauung vorhanden

Gesamtnutzfläche ca. 550 m<sup>2</sup>  
Wohnbereich ca. 300 m<sup>2</sup>  
Sonstige Flächen ca. 250 m<sup>2</sup>  
Aufteilung Offener Wohn-/ Essbereich  
4 Schlafzimmer  
4 Badezimmer  
Wellnessbereich mit Indoorpool  
Großzügige Garage  
Personenlift

#### *Highlights*

*Besondere Lage mit sensationellem Ausblick  
Baugenehmigung für ein luxuriöses Bauprojekt vorhanden  
Share Deal*

Kaufpreis EUR 9.950.000, -

Käuferprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

*Der Kaufpreis beinhaltet die Liegenschaft im aktuellen Zustand sowie sämtliche Pläne für das baugenehmigte Projekt.*



LÖW-REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

## EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT GRUNDSTÜCK IN TOPLAGE VON KITZBÜHEL

---

### II. LAGEBESCHREIBUNG

#### KITZBÜHEL KURZ BESCHRIEBEN:

#### Dörflicher Charme - Ausgezeichnete Infrastruktur - Die Berge zum Greifen

Kitzbühel zählt zu den renommiertesten Wohn- und Ferienorten Europas und vereint alpinen Charme mit internationalem Lifestyle. Die Gamsstadt liegt auf 762 Metern Seehöhe und beherbergt rund 8.300 Einwohner – dennoch bietet sie eine Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der Flughafen Salzburg ist in etwa einer Stunde erreichbar, Innsbruck liegt rund 95 Kilometer entfernt und der internationale Flughafen München nur etwa eineinhalb Autostunden. Auch per Bahn ist Kitzbühel direkt angebunden und über Kufstein erreicht man in kurzer Zeit die Inntalautobahn.

Vor Ort finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten und Boutiquen bis hin zu exklusiven Shops. Für Familien stehen eine Volksschule, eine Neue Mittelschule sowie ein Gymnasium zur Verfügung. Eine umfassende medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken und das Bezirkskrankenhaus St. Johann in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Kitzbühel ist aber weit mehr als ein Wohnort – es ist ein Lebensgefühl. Im Winter locken über 230 Pistenkilometer mit 57 modernen Liftanlagen, im Sommer erwarten Golfbegeisterte gleich vier renommierte Plätze direkt vor Ort. Der Schwarzsee bietet Erholung inmitten der Natur, während hunderte Kilometer an Rad- und Wanderwegen für sportliche Vielfalt sorgen. Hinzu kommt ein hochkarätiges Veranstaltungsprogramm, darunter das weltbekannte Hahnenkammrennen, internationale Polo- und Tennisturniere sowie kulturelle Highlights wie das Kitzbüheler Musikfestival.



LÖW·REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Die charmante Altstadt mit ihren erstklassigen Restaurants, eleganten Cafés und exklusiven Boutiquen verbindet Tiroler Tradition mit internationalem Flair. So entsteht eine einzigartige Kombination aus alpiner Idylle, moderner Infrastruktur und luxuriösem Lebensstil – ein Ort, an dem Wohnen und Wohlfühlen eins werden.





LÖW-REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

## EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT GRUNDSTÜCK IN TOPLAGE VON KITZBÜHEL

---

### III. OBJEKTDDETAILS

#### MIKROLAGE:

Alleinlage – Bergpanorama – Ruhelage und doch zentral gelegen

Die Zephirau zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Kitzbühel. In ruhiger und sonniger Hanglage oberhalb des Zentrums gelegen, bietet sie einen traumhaften Blick auf den Wilden Kaiser und das Kitzbüheler Horn. Umgeben von gepflegten Villen und großzügigen Grundstücken genießen Bewohner hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Naturnähe. Gleichzeitig erreicht man das Stadtzentrum, den Golfplatz sowie zahlreiche Wander- und Skigebiete in nur wenigen Minuten. Damit vereint die Zephirau exklusive Wohnqualität mit bester Erreichbarkeit und alpinem Lebensgefühl.





LÖW-REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

## DAS WOHNHAUS:

### Hideaway – Errichtung eines luxuriösen Refugiums – Kraftplatz

Auf dem rund 2.755 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich aktuell ein Altbestand aus dem Jahr 1964.

Bereits genehmigt ist der Neubau einer exklusiven Residenz, die keine Wünsche offenlässt:

- Wellnessoase im Untergeschoss mit Indoorpool, Sauna, Ruheraum, Weinlager sowie Tiefgarage für bis zu 9 Fahrzeuge
- Erdgeschoss mit vier luxuriösen Schlafzimmern inklusive Badezimmer en Suite, alle mit direktem Zugang zur über 180 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Outdoorpool, Außenküche und überdachte Außenterrasse
- Repräsentativer Zufahrtsbereich zum Erdgeschoss mit zusätzlichem Showroom für Sammler und Liebhaber edler Automobile
- Obergeschoss als Herzstück des Hauses mit offenem Wohn-/Essbereich, umlaufendem Panoramabalkon und weiteren 200 m<sup>2</sup> flexibler Fläche für individuelle Nutzung
- Ein Lift verbindet sämtliche Ebenen und unterstreicht den modernen Komfort



„Wo Individualität,  
Natur und Eleganz  
sich begegnen,  
entsteht wahrer  
Wohnluxus“



LÖW-REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Sie benötigen mehr Platz?

Es besteht die Möglichkeit eine Nachbarliegenschaft zusätzlich zu erwerben.

Weiters kann eine landwirtschaftliche Fläche dazu gepachtet werden. In idyllischen Umgebung können so Tiere, wie zum Beispiel Pferde gehalten werden. Gerne erzähle ich Ihnen in einem persönlichem Gespräch mehr dazu!





LÖW·REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL





LÖW·REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

## Flächenaufstellung der genehmigten Planung

| Geschoss                             | Raum           | Netto - Grundfläche |           |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|-----------|
| Wohn- und Aufenthaltsbereich         |                |                     |           |
| Obergeschoss                         | Vorraum        | ca.                 | 1,97 m²   |
| Obergeschoss                         | WC             | ca.                 | 1,97 m²   |
| Obergeschoss                         | Wohnraum       | ca.                 | 95,61 m²  |
| Erdgeschoss                          | Ankleide       | ca.                 | 4,11 m²   |
| Erdgeschoss                          | Badezimmer 1   | ca.                 | 4,67 m²   |
| Erdgeschoss                          | Badezimmer 2   | ca.                 | 4,67 m²   |
| Erdgeschoss                          | Badezimmer 3   | ca.                 | 5,36 m²   |
| Erdgeschoss                          | Badezimmer 4   | ca.                 | 7,12 m²   |
| Erdgeschoss                          | Garderobe      | ca.                 | 8,95 m²   |
| Erdgeschoss                          | Schlafzimmer 1 | ca.                 | 16,65 m²  |
| Erdgeschoss                          | Schlafzimmer 2 | ca.                 | 16,65 m²  |
| Erdgeschoss                          | Schlafzimmer 3 | ca.                 | 15,84 m²  |
| Erdgeschoss                          | Schlafzimmer 4 | ca.                 | 15,84 m²  |
| Untergeschoss                        | Vorraum        | ca.                 | 1,95 m²   |
| Untergeschoss                        | WC             | ca.                 | 1,95 m²   |
| Untergeschoss                        | Wellness       |                     | 95,13 m²  |
| Wohn - und Aufenthaltsbereich gesamt |                | ca.                 | 298,44 m² |
| Sonstige Nutzflächen                 |                |                     |           |
| Erdgeschoss                          | Hausgang       | ca.                 | 22,92 m²  |
| Untergeschoss                        | Hausgang       | ca.                 | 33,74 m²  |
| Untergeschoss                        | Keller         | ca.                 | 18,73 m²  |
| Untergeschoss                        | Sportgeräte    | ca.                 | 27,29 m²  |
| Untergeschoss                        | Technik        | ca.                 | 30,41 m²  |
| Untergeschoss                        | Weinlager      | ca.                 | 21,93 m²  |
| Untergeschoss                        | Pooltechnik    | ca.                 | 32,22 m²  |
| Untergeschoss                        | Technik        | ca.                 | 63,17 m²  |
| Sonstige Nutzflächen gesamt          |                | ca.                 | 250,41 m² |



LÖW-REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

## EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT GRUNDSTÜCK IN TOPLAGE VON KITZBÜHEL

---

### IV. WEITERE INFORMATIONEN

Folgende Dokumente werden bei Interesse gerne nachgereicht:

- Auszug Grundbuch
- Pläne & Bescheide
- Drohnenaufnahmen & Videos

Wir freuen uns auf eine gemeinsame Besichtigung dieser besonderen Liegenschaft!



LÖW-REITER & PARTNER  
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

## RECHTLICHE HINWEISE

Das vorliegende Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Im Interesse des Abgebers bitten wir um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH im Rahmen der Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde.

Besichtigungen und Kontaktaufnahme sind ausschließlich über Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH zu vereinbaren und durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zwischen Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH als Makler und dem Auftraggeber besteht. Weiters möchten wir darauf hinweisen, dass der Makler als Doppelmakler tätig ist.

Bei den bereitgestellten Fotos handelt es sich teilweise um Animationen.

Der guten Ordnung halber weisen wir noch darauf hin, dass unser Honorar bei Abschluss eines Kaufvertrages gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 und Maklergesetz in der jeweils gültigen Fassung 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer betragen wird, und bei Abschluss des vermittelten Vertrages sofort zur Zahlung fällig ist. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 9% p.a. als vereinbart.

Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung 1996 in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Nebenkostenübersicht.

Für internationale Kunden gilt jedenfalls auch österreichisches Recht, unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist Innsbruck.

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Ein Energieausweis ist ab 01.12.2012 vom Abgeber spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Abgeber wurde vom Makler über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz zur Bekanntgabe der Kennwerte Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.

Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH  
Vordergrub 13, 6370 Kitzbühel  
Lohnsteinstraße 50, 2380 Perchtoldsdorf  
T +43 664 344 24 04  
office@lrp-immobilien.com

Firmenbuchnummer: 500069x  
UID-Nr.: ATU73743023

**Bankdaten**

Bankverbindung: Erste Bank  
IBAN: AT90 2011 1839 6442 5400  
BIC (S.W.I.F.T. – Adresse): GIBAATWWXXX